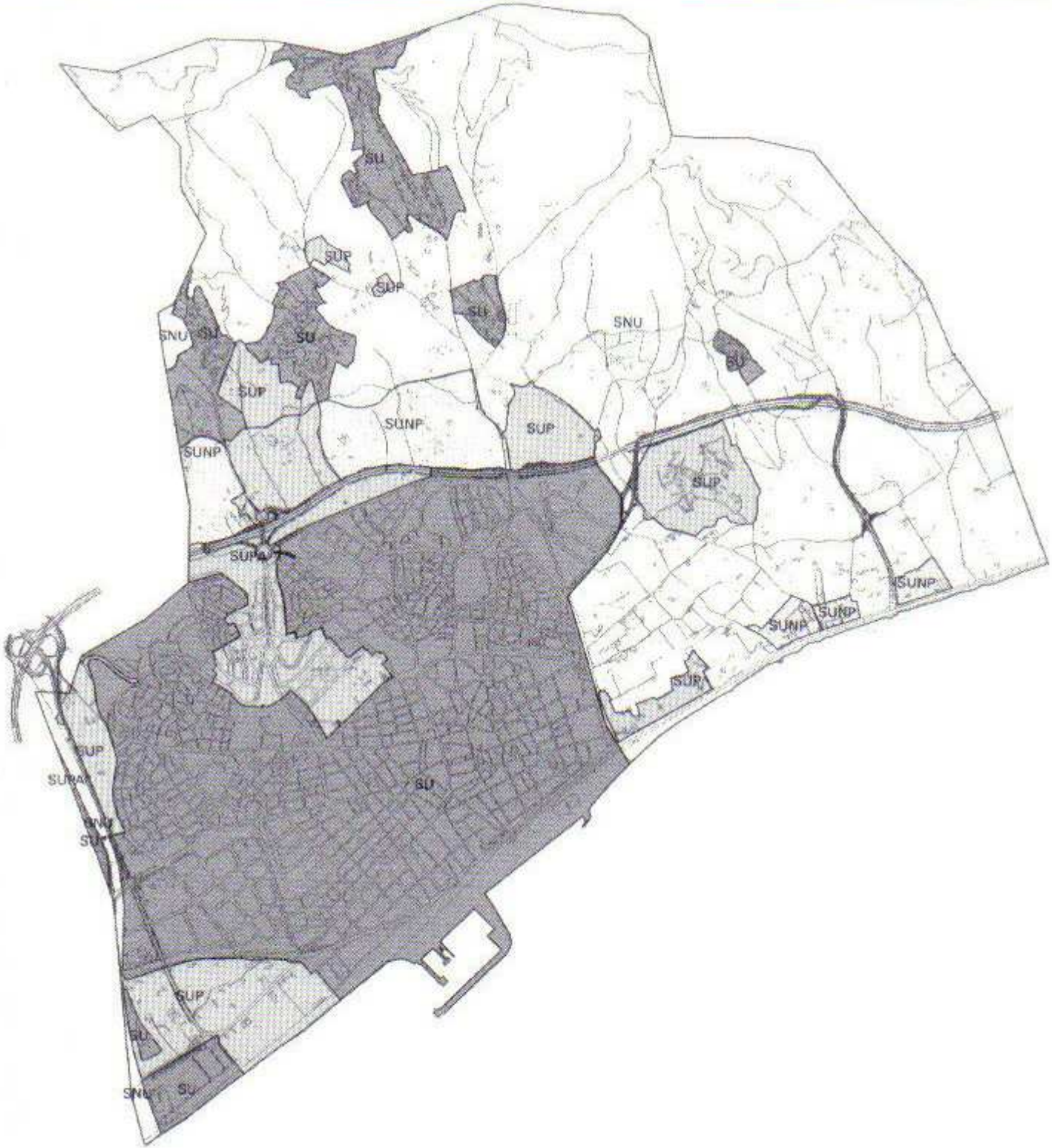
LURZORUAREN SAILKAPENA, MOTAK ETA KATEGORIAK

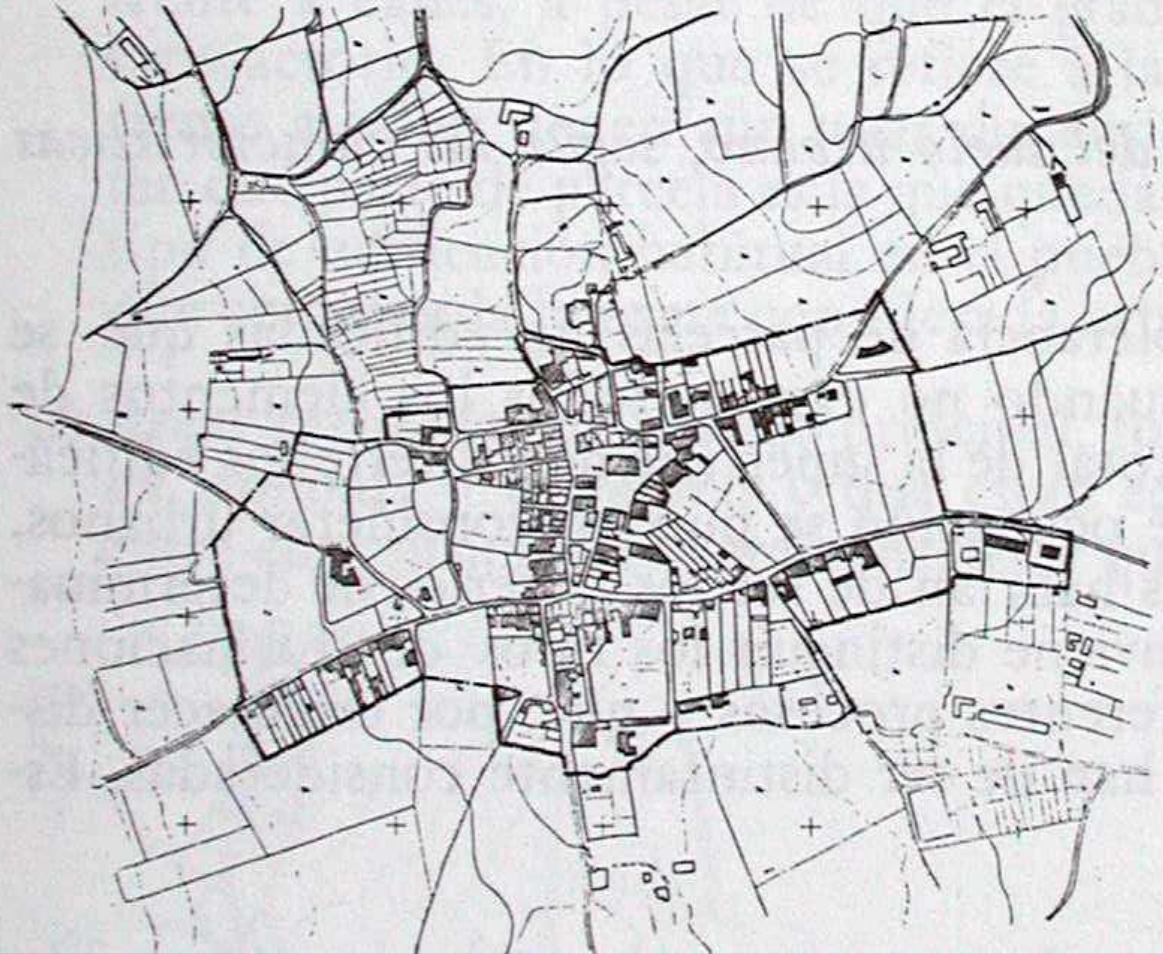
10. artikulua. LURZORUAREN SAILKAPENA

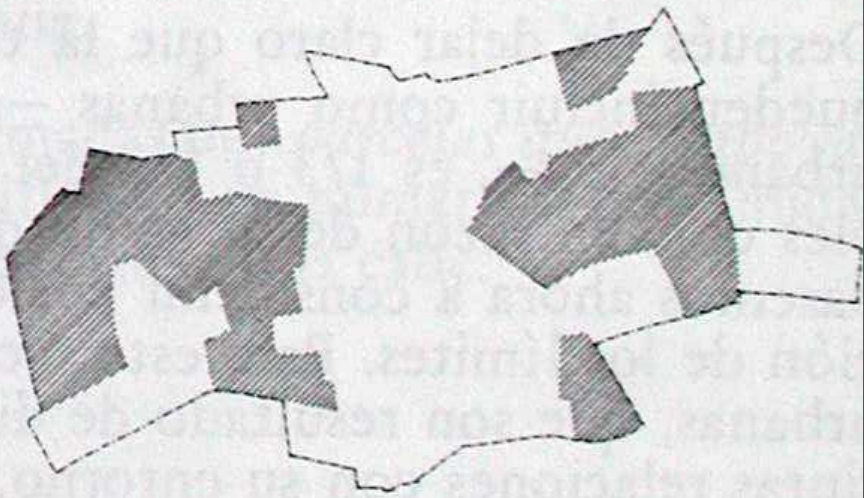
1. Lurzoruaren sailkapentzat, hain zuzen, lurzoruaren eremu zehatzak hirigintzako egiturako antolamenduaren bidez lurzoru-mota batzuen lege-araubideari lotzea hartuko da.
Lurzoru-mota horiek hauek dira: **hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.**
2. Plan orokorrak, gainera, honako hauek egin ditzake:
a) **Hiri-lurzoruaren barruan**, hala badagokio, bereizi egin ditzake kategoria batzuei atxikita geratu beharreko eremuak. Kategoria horiek bi hauek dira: **hiri-lurzoru finkatua eta hiri-lurzoru finkatugabea.**
b) **Lurzoru urbanizagarriaren barruan**, hala badagokio, bereizi egin ditzake kategoria batzuei atxikita geratu beharreko eremuak. Kategoria horiek bi hauek dira: **lurzoru urbanizagarri sektorizatua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.**

11. artikulua. HIRI-LURZORU GISA SAILKATZEA

1. Hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira eraldatuak izan diren eta lehendik **dagoen hiri-bilbean** -sailkapena egiten duen plan orokorrak bere egiten duen neurrian– **sartuta dauden edo sar daitezkeen lursailak**. Horretarako, **baldintza hauek bete beharko dituzte**:
a) **Gutxienez, hornigai hau edukitzea**: ibilgailuentzako sarbidea bide zolatuz egina eta herritarrek benetan erabilgarria; ur-hornidura; euri-ura eta ur beltza husteko sarea; behe-tentsioko energia elektrikoko hornidura. Hornidura horien tamaina, emaria, ahalmena eta tentsioa, berriz, eraikitzeko eta lurzorua okupatzeko lehendik dauden eraikinei eta hirigintza-antolamenduan aurreikusitako eraikinei zerbitzu egokia emateko adinakoak izan beharko dira.
b) Lursailek, nahiz eta aurreko paragrafoan aipatutako zerbitzuetako batzuk ez eduki, beren antolamendua finkatuta edukitzea, **eraikuntzak, gutxienez,** hirigintza-antolamenduaren arabera izendatzen zaien eremu baliagarrien **bi herenak okupatzeagatik**.


SU
SUP
SUP
SU
SNU
SU
SU
SNU
SU
SUP
SUNP
SUP
SUNP
SUP
SUP
SUNP
SUNP
SUNP
SUP
SUP
SU
SU
SUP
SU
SNU
SU





HIRI LURZORUEN KATEGORIAK

a) Hiri-lurzoru finkatua.

Kategoria horretan lursailak sartuko dira, baldin eta urbanizatuta badaude edo orubeak badira eta hurrengo paragrafokoen artean sartuta ez badaude.

12. artikulua. **ORUBEA. Orube bihurtzea eta orube izateari uztea**

1. Orubea da hiri-lurzoruaren eremu bat, honako eskakizun hauek guztiak betetzen dituena:

- a) Bere neurriengatik eta ezaugarriengatik **partzela eraikigarria izatea**.
- b) Dagokion hirigintza-antolamenduko **planean antolamendu xehatua edukitzea**.
- c) Hirigintzako plangintzan hari buruz ageri diren zehaztapenen arabera **urbanizatuta egotea**, plangintza horretan ezarrita dauden edo hura aplikatzeko beharrezkoak diren lerrokadurak eta sestrak errespetatuz eta aplikatuz.

2. **Ez dira** orubetzat joko **legedian ezarritako eran garatu** eta egikaritutako jarduketa isolatu edo integratu bat izan **gabe urbanizatu diren partzelak**.

3. Plan orokorrak eskakizun larriagoak ezar ditzakeen arren, **gutxieneko urbanizazioa** –1.paragrafoko c) idatz-zatiaren ondorioetarako eskatzen da–, honako zerbitzu hauez hornitzen denean edukiko du:

- a) **Ibilgailuentzako sarbidea**, benetan herri-erabilerakoak diren bide zolatuetan zehar; partzelaren aurrealdeko bide guztiek bete behar dituzte ezaugarri horiek. Udalaren hiri-bideak baino ez dira egokiak orubetzat jotzeko, eta, gainerakoak, publikoak diren eta hiri-lurzorutik igarotzen diren heinean.
- b) **Oinezkoentzako sarbidea**, espaloi-zintarriak eta argiteria publikoa, partzelaren aurrealdeko bide guztietan.
- c) **Edateko ura eta argindarra**, partzelan izango den erabilerarako –edo, nolanahi ere, plangintzak emango dion kalifikazioari dagokion erabilerarako – nahikoa emari eta potentziakoa.
- d) **Hondakin-ura, euri-ura eta ur beltza estolderia-sarera husteko sarea**, betiere partzelak duen erabileraren tamainakoa, eta, edozelan ere, plangintzak partzelari ematen dion sailkapenak ekarriko duen erabileraren tamainakoa.

4. Hiri-lurzoruaren eremuak arrazoi hauengatik **utziko dio orube izateari**:

- a) **Urbanizazioa zaharkiturik geratu delako edo ezegoki** bihurtu delako.
- b) Hiri-lurzoruaren **eremu hori birsailkatu egin delako, urbanizazio-prozesutik kanpo** uztea zegokiola eta.
- c) **Lurzoruaren hirigintza-eraldaketa berria** eskatzen duten hiri-berrantolaketako eta - berriztapeneko jarduketetan sartua izan delako.

b) Hiri-lurzoru finkatugabea.

Kategoria horretan sartuko dira :

1. Urbanizazio finkaturik ez izatea, honako arrazoi hauengatik:

a) Eginda dagoen urbanizazioak hirigintza-antolamenduan agindutako beharrezko zuzkidura, zerbitzu eta azpiegiturak ez edukitzea, edo hornigai horiek gainean duten edo izan beharko duten eraikuntzari zerbitzu egokia emateko hirigintza-antolamenduan agindutako proportzio, neurri edo ezaugarririk ez edukitzea.

Hiri-lurzoru finkatugabea.

b) Eginda dagoen urbanizazioak eraberritu, hobetu edo birgaitu beharra edukitzea, eta lan horiek hiri-berrantolaketa eta -berrikuntzaren ondoriozko hirigintza-eraldaketaren bidez egin behar izatea, eraldaketa horren barruan sartuta zuzkidurak ezartzekoa ere.

Hiri-lurzoru finkatugabea.

2. Lehendik zegoena baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzea antolamenduak.

13. artikulua. **Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea**

1. Honako irizpide hauei jarraituko zaie lurzoru bat urbanizaezin gisa sailkatzeko:

a) Lursailen **hirigintza-eraldaketa bidezkoa ez delako**.
b) Lursailak **ez izatea egokiak hiri-garapenerako**.

2. Lursailen hirigintza-eraldaketa honako kasu hauetan **ez da bidezko**:

a) Lursailok **berariazko babes-erregimen baten menpe daudenean** honako arrazoi hauetako batengatik: lurralde-antolamenduko tresna batek hala ezarri izana; erregimen hori arlokako legeriaren aplikazioaren ondorio zuzena izatea; edo hirigintza antolamenduak kalifikazio hori eman izana, nekazaritza, basogintza edo abelazkuntzarako duten balioagatik, beren baliabide naturalak ustiatzeko eskaintzen dituzten aukerengatik, edo beren paisaia-, historia- eta kultura-balioengatik, fauna, flora edo oreka ekologikoa babesteko.
b) Arloko legediaren aginduz hirigintza-eraldaketa debekatuta dutenean, **herri-jabariko elementuak babesteko edo zaintzeko**.
c) Hirigintza-eraldaketak higadura, erorketa, luizi, sute edo uholdeetarako arriskua edo beste arrisku natural edo teknologiko garrantzitsu batzuk, bereziki **hondamendi arriskua,sortzen dituenean edo halakoen arriskua saihesten ez duenean**.
d) Beharrezkoa denean lursailen ezaugarriak gordetzea, **herri-izaerako edo interes publikoko azpiegiturak, zerbitzuak, zuzkidurak edo ekipamenduak bere osotasunean babesteko.**

3. Lursailak **ez dira egokiak hiri-garapenerako** kasu hauetan:

a) Hiri-garapeneko ereduaren eramangarritasunaren aldeko tokiko estrategia errespetatze aldera, **landa-izaerari eustea komenigarri edo beharrezko egiten duten ezaugarriak dituztenean**.

b) Bertako **lehen ekonomia-sektorea sustatzearren eskakizun bereziak dituztenean ezarrita,** batez ere geografiaren ezaugarriak edo jatorrizko deiturak direla-eta lehen sektorearekin duten lotura arrazoizkoa den udaletan.

14. artikulua. **Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea**

1. Bidezko izango da lursailak **urbanizagarri bezala sailkatzea**:

a) Hiri-bilbean sartuta ez dauden arren edo oraindik sartzeko modukoak ez diren arren, egoki irizten zaienean eraldatu ondoren **hirigintza-erabileren bermaleku izateko**.

b) Ez badituzte lurzoru urbanizaezinaren edo hiri-lurzoruaren motetan sartu plangintza orokorraren bidez.

2. Lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako eremuek:

a) **Proportzio-erlazio egoki eta zuzena eduki beharko dute udalerri horretan** aurreikusitako biztanle-hazkundearekin, 3. artikuluan ezarritako eramangarritasun printzipioaren arabera. Horretarako, udalerri horrek zer harrera-ahalmen duen hartu beharko da kontuan.

b) **Etxebizitzak sustatzeko eta babesteko egiten diren programa publikoak gauzatzeko** adinakoak izan beharko dute, lurraldearen antolamendurako tresnek aurreikusitakoaren esparruan eta haiekin bat etorriz.

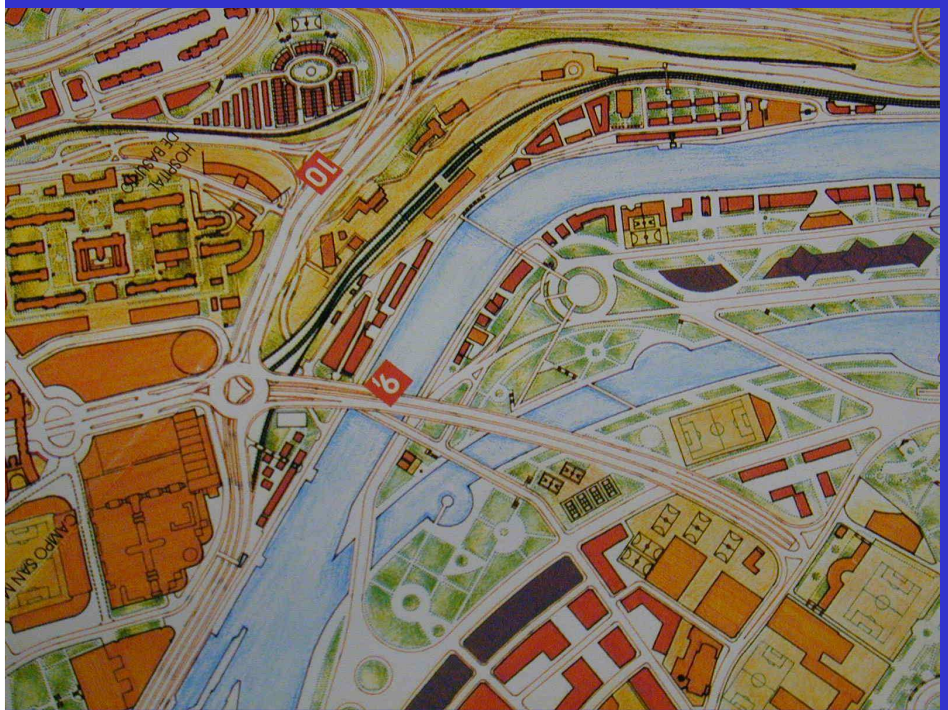
3. Lege honen ondorioetarako, **lurzoru urbanizagarri sektorizatua** da plan orokorrak edo sektorizatze-planak, dagokion plan partziala egin ahal izateko, zedarritzen dituen sektoreetan sartuta dagoen lursaila.

4. **Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea** izango da, urbanizagarri modura sailkatuta egon arren, plan orokorrak edo, hala badagokio, sektorizatzeko planak inongo sektoretan sartu ez duen lurzorua.

Hirigintzako antolamenduaren eremuak. Areak eta sektoreak

1. Lege honetan xedatutakoaren ondorioetarako, **AREA**tzat, hain zuzen, **hiri lurzoruaren antolamendu xehatuko eremua** hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon nahiz plan berezi batez egiteko izan.

2. Era berean, **SEKTORE**tzat, hain zuzen, **lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatuko eremua** hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon nahiz plan partzial batez egiteko izan.



JARDUKETA ARLOAK ETA MOTAK

•**Jarduketa isolatuak:** Hiri lurzoru finkatua

Urbanizazio nagusia bukatua (orubeak), nahiz eta urbanizatze-obra osagarriak egiteko izan.

•**Zuzkidura jarduketak:** Hiri lurzoru finkatugabean

Egin beharrekoak hirigintza eraikigarritasuna handitzeagatik. (Plan bereziak)

•**Jarduketa integratuak:** Hiri lurzoru finkatu gabean eta lurzoru urbanizagarrietan

Urbanizazio maila gutxiegi dutenak urbanizatzeko jarduketa-programa baten arabera orube berri bat edo gehiago sortzeko. Egikaritze-unitateen oso baten edo batzuen bidez gauzatzen dira era publiko edo pribatuan.Tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko lursailen gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte. Baita ere, Babes ofizialeko gutxieneko estandarrak (hiri lurzoru finkatugabean %40 (%20 Babes Ofizialeko Orokorrak eta Bereziak)+%20 Babes OfizialekoTasatuak), eta lurzoru urbanizagarrian %75(%55 Babes Ofizialeko Orokorrak eta Bereziak+%20 Babes OfizialekoTasatuak),

- Egikaritze publiko araubidean:
  + **Lankidetza sistema (sistema de cooperación)** Jabeek nahitaez laga beharreko lurzorua jartzen dute (lagapenak (%15), zuzkidura eta zerbitzu publikoak antolatzeko lursailak eta urbanizatu beharko diren lurrak), eta administrazioak urbanizazio-obrak egikaritzen ditu jabe horien kontura.
  + **Nahitaezko desjabetzearen sistema (sistema de expropiación).** Egikaritze-unitate osoak aintzat hartuta aplikatuko da, eta unitate horietako ondasun eta eskubide guztiak hartuko ditu bere baitan. Horrez gainera, jarduketa isolatuetan sartutako orube edo partzeletan, edo sistema orokorrak edo haien elementuak egikaritzeko ere aplikatu ahal izango da.

- Egikaritze pribatuko araubidean:

  Administrazioari, lagapenak (%15), zuzkidura eta zerbitzu publikoak antolatzeko lursailak eta lur urbanizatu bukatuak eman behar zaizkio.

  + **Eragile urbanizatzailearen sistema (sistema de agente urbanizador)**

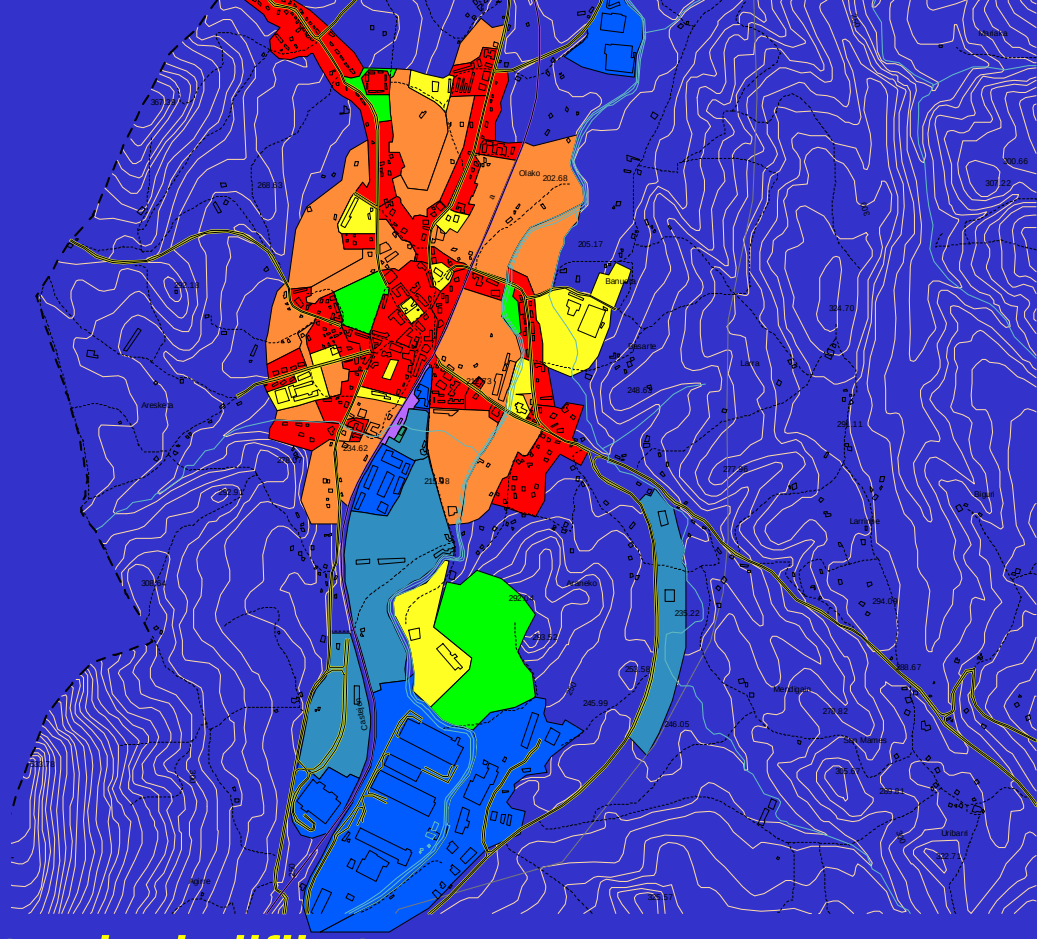
  + **Hitzarmen sistema (sistema de concertación)** *

*Adibidez: Lurzoru urbanizagarrietan:

Plan orokorra- Plan partziala – Urbanizatzeko jarduketa programa- hitzarmena – Hitzarmen batzarra- Urbanizazio egitasmoa- Birpartzelazioa – Egitasmoak- Hirigintzako lizentzia …….. ERAIKI

15. artikulua. ***Lurzoruaren kalifikazioa***

Lurzoruaren kalifikazioa da plangintzak erabilera orokorrak eta erabilera xehatuak esleitzea udal-mugarte osoko edo haren zati bateko zonei, zonetan banatzen baita udal-mugarte osoa edo haren zati bat.

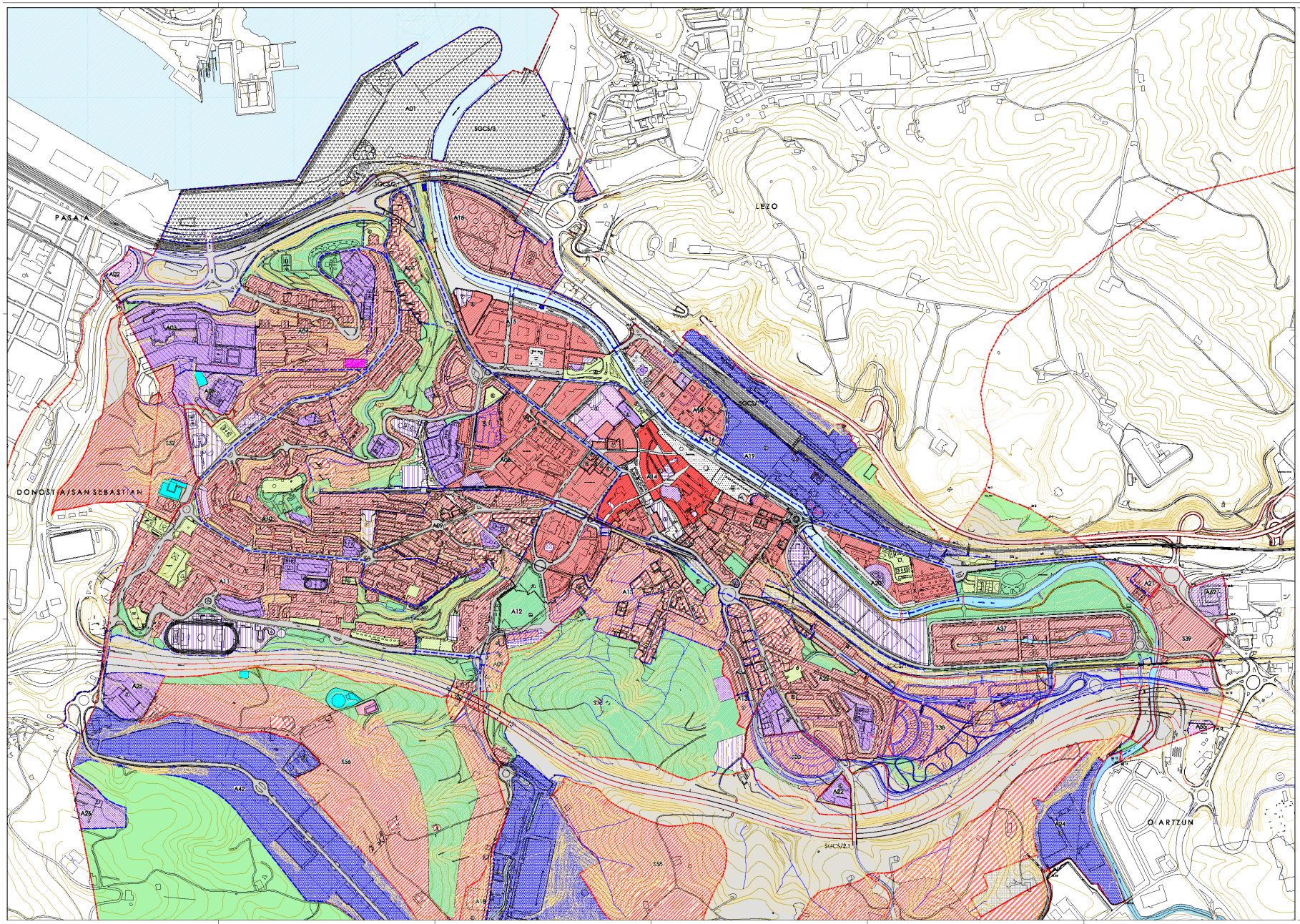


16. artikulua. ***Lurzoruak erabilera babestuetarako kalifikatzea***

1. Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeko kalifikatu ahal izango dira lursailak. Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru- kalifikazioa egin beharko da gutxienez. Kalifikazio-egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes-mota zehaztu beharko du hirigintza-antolamenduak.

2. Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomiko babestuetarako ere kalifikatu ahal izango dira lursailak.

3. Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako edo sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomikoetarako kalifikatu ahal izango dira lursailak. Kalifikazio horiek kontuan hartuko dira hirigintza-eraikigarritasunaren zehaztapen haztatuan, lurzoruaren balorazioa egiteko orduan.

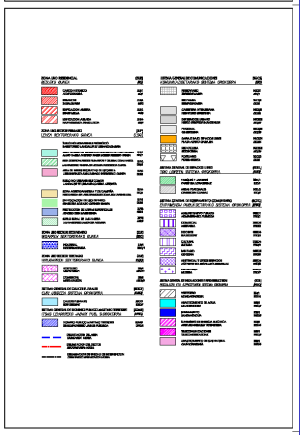


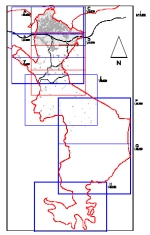
ÁREAS Y SECTORES / GUNE ETA SEKTOREAK

A.01 - PUERTO
A.02 - AMPLIACIÓN MARINA EN PASAIA
A.03 - CEDA NORTE
A.04 - CUATRO MOZOS
A.05 - BARATARIA/URBIKOBERRI
A.06 - VERALUZ
A.07 - ALAMEDA
A.08 - MONCHOPIRALDEA
A.09 - SAN FRANCISCO ESTE
A.10 - SAN FRANCISCO OESTE
A.11 - MESIAN
A.12 - VASQUEÑA DE PON TEA
A.13 - BATARIÑO
A.14 - CENTRO
A.15 - ZEZILIA
A.16 - ZEZILIA
A.17 - OLIBITCHAG NUEVAS
A.18 - PAPELERA S.A.
A.20 - SASIBERCOA
A.21 - LASBAIL
A.22 - LAS ACERITAS
A.23 - CASAS VASNICO
A.24 - ARANCHEN
A.25 - ARBIDE
A.26 - CAMPO ELÍSICO
A.27 - ALAS DE LA CRUZ
A.28 - KOSALDI
A.29 - KO EIN
A.30 - ZAMALBIDE
A.34 - VASQUEÑA CASTAÑO
A.40 - ZAMALBIDE
A.41 - MATECON
A.42 - TERRA NAVARRO
A.43 - ZINTCUM
A.44 - AÑAMENDI
A.45 - VILLA MARIA LUSA
A.46 - POLIGONO IBIRRIÑA/CUARTIJA

S.32 - ERMITIC
S.34 - CEMENTO DE LAS ACERITAS
S.34 - ARRAMDEA
S.35 - MARCELA
S.37 - LASBAIL / ARBAIDA
S.41 - ZAMALBIDE SUR
S.42 - TOLAETXEA
S.43 - GAINZORDIA
S.37 - PEÑA DEL ANGEL
S.38 - ZAMALBIDE / BURLADA
S.47 - ARALLA
S.40 - KOSKURRIAN
S.41 - BAZAMENDI
S.43 - ADARRA

LIMITE TERMINO MUNICIPAL — LURRALDEAREN MUGA





AYUNTAMIENTO DE ERRENTERIA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ERRENTERIAKO UDALA
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA

Documento refundido Adoptado al Acuerdo del Consejo de Diputados de 3 de febrero de 2004

Diputatu Kontseiluaren 2004ko otsailaren 3ko Erabakian Egokitutako Dokumentu Berregina

CALIFICACION GENERAL

KALIFIKAZIO OROKORRA

E: 1/2.000

ABR 2004
2004ko Apirila

OFICINA DEL PLAN GENERAL
PLAN ORDEZKARIAREN BULEGOA

O.U.01.A

KALIFIKAZIO OROKORRA

(Ad: Errenteriako Plan Orokorra)

ZONA USO RESIDENCIAL (ZUR)
BIZILEKU GUNEA (BG)

CASCO HISTORICO *ALDE ZAHARRA*	ZUR/1 *BG/1*
ENSANCHE *ZABALGUNEA*	ZUR/2 *BG/2*
EDIFICACION ABIERTA *ERAIKI-LEKUA*	ZUR/3 *BG/3*
EDIFICACION AISLADA *HAN-HEMENKA ERAIKI-LEKUA*	ZUR/4 *BG/4*

ZONA USO SECTOR PRIMARIO (ZUP)
LEHEN SEKTORERAKO GUNEA (LSG)

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO *BABESTURIKO LANDALUR EZ URBANIZAGARRIA*		
AREA DE ESPECIAL INTERES NATURALISTICO DE AIAKO HARRIA *AIAKO HARRIA PARKEKO NATUR INTERES BEREZIKO GUNEA*	ZUP/1 *LSG/1*
AREA DE ESPECIAL INTERES PAISAJISTICO Y CULTURAL DE LAU-HAIZETA *LAU-HAIZETAKO PAISAIA ETA KULTURA INTERESEKOA GUNEA*	ZUP/2 *LSG/2*
AREA DE INTERES RECREATIVO DE LISTORRETA *LISTORRETAKO AISIALDIRAKO INTERESEKO GUNEA*	ZUP/3 *LSG/3*
SUELO NO URBANIZABLE COMUN *LANDALUR EZ URBANIZAGARRIA ARRUNTA*	
ZONA AGROGANADERA Y DE CAMPIÑA *NEKAZARITZA ETA ABELTZAINTZAKO ZONA ETA LANDABAZEA*	ZUP/4 *LSG/4*
SIN VOCACION DE USO DEFINIDO *ERABILERA-BOKAZIO DEFINITU GABEA*	ZUP/5 *LSG/5*
PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES *AZALEKO UREN BABESGUNEA*	ZUP/6 *LSG/6*
SUELO RURAL DE LAU-HAIZETA *LAU-HAIZETAKO LANDALUR ARRUNTA*	ZUP/8 *LSG/8*

ZONA USO SECTOR SECUNDARIO (ZUS)
BIGARREN SEKTORERAKO GUNEA (BSG)

INDUSTRIAL *INDUSTRIAGINTZA*	ZUS/1 *BSG/1*

ZONA USO SECTOR TERCIARIO (ZUT)
HIRUGARREN SEKTORERAKO GUNEA (HSG)

HOSTELERO *OSTALARITZA*	ZUT/1 *HSG/1*
COMERCIAL *MERKATARITZA*	ZUT/2 *HSG/2*

SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES (SGCF)
EURI UBIDEEN SISTEMA OROKORRA (EUSO)

CAUCES FLUVIALES *EURI UBIDEAK*	SGCF/1 *EUSO/1*

SISTEMA GENERAL DE DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (SGMT)
ITSAS LEHORREKO JABARI PUB. S.OROKORRA (LIPSO)

DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE *ITSAS.LEHORREKO JABARI PUBLIKOA*	SGMT/1 *LIPSO/1*

DELIMITACION DEL AREA
GUNEAREN MUGA

DELIMITACION DEL SECTOR
SEKTOREAREN MUGA

DELIMITACION DE UNIDAD DE INTERVENCION
ESKUHARTZE UNITATEAREN MUGA

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SGCS)
KOMUNIKAZIOETARAKO SISTEMA OROKORRA (KSO)

FERROVIARIO *TRENBIDE-SAREA*	SGCS/1 *KSO/1*
RED VIARIA *ERREPIDE-SAREA*	SGCS/2 *KSO/2*
CARRETERA INTERURBANA *HIRIARTEKO ERREPIDEA*	SGCS/21 *KSO/21*
DISTRIBUIDOR URBANO *HIRIKO ERREPIDE-BANAIZAILEA*	SGCS/22 *KSO/22*
PEATONAL *OINEZKOENA*	SGCS/23 *KSO/23*
GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES *PLAZA AZPIKO GARAJEA*	SGCS/24 *KSO/24*
RED CICLISTA *BIDEGORRIA*	SGCS/25 *KSO/25*
PORTUARIO *PORTU-GUNEA*	SGCS/3 *KSO/3*

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)
TOKI LIBREEN SISTEMA OROKORRA (TLSO)

PARQUES Y JARDINES *PARKE ETA LORATEGIAK*	SGEL/1 *TLSO/1*
AREAS PEATONALES *OINEZKOEN GUNEAK*	SGEL/2 *TLSO/2*

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SGEC)
EKIPAMENDU PUBLIKOETARAKO SISTEMA OROKORRA (EPSO)

ADMINISTRATIVO PUBLICO *ADMINISTRAZIO PUBLIKOA*	SGEC/1 *EPSO/1*
COMERCIAL *MERKATUA*	SGEC/2 *EPSO/2*
DOCENTE *IKASTETXEAK*	SGEC/3 *EPSO/3*
CULTURAL *KULTURA*	SGEC/4 *EPSO/4*
SANITARIO *OSASUNA*	SGEC/5 *EPSO/5*
ASISTENCIAL Y OTROS SERVICIOS *ASISTENTZI ETA BESTELAKO ZERBITZUAK*	SGEC/6 *EPSO/6*
CEMENTERIO *HILERRIA*	SGEC/7 *EPSO/7*

SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SGII)
INSTALAZIO ETA AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA (IASO)

VERTEDERO *HONDAKINDEGIA*	SGII/1 *IASO/1*
ABASTECIMIENTO DE AGUA *UR-HORNIDURA*	SGII/2 *IASO/2*
SANEAMIENTO *SANEAMENDUA*	SGII/3 *IASO/3*
SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA *ARGI INDARRAREN HORNIDURA*	SGII/4 *IASO/4*
TELECOMUNICACIONES *TELEKOMUNIKAZIOAK*	SGII/5 *IASO/5*
ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL *GAS-HORNIDURA*	SGII/6 *IASO/6*